क्र.महसुल/क-१/टे-९/एनएपी/एसआर-१८६/२०१०
जिल्हाधिकारी कार्यालय ठाणे
दिनांक - 29 OCT 2010

वाचले :-

१. **श्री.गोपीकिसन जी पाटील रा.जुचंद्र ता.वसई, जि.ठाणे** यांचा अर्ज दिनांक १३/७/२०१०

२. असो.प्लॅनर, सिडको वसई यांचा बिनशेतीसाठी ना हरकत दाखला क्र सिडको/व्हीव्हीएसआर/बीपी/एनए एनओसी-३९४/ ई/९२४ दिनांक ७/७/२०१०

३. तहसिलदार वसई यांचेकडील पत्र क्रमांक/महसूल/जमिनबाब/एसआर-१४४ दिनांक ४/९/२०१०

४. १) विशेष भूसंपादन अधिकारी लघूपाटबंधारे, ठाणे यांचेकडील पत्र **क्र.भुस/ल.पा./एसआर-४००५ दि. १६/८/२०१०** २) विशेष भूसंपादन अधिकारी लघूपाटबंधारे, ५वा माळा ठाणे यांचेकडील पत्र **क्र.भूसंपादन/टे-१/२०१०/वशी-५०५/जा.क्र.७५५ दि. २७/८/२०१०** भूमी सपादन विशेष अधिकारी (विशेष घटक) ठाणे यांचेकडील **पत्र क्र. भुसविअ/नाहदा/१२४१ दि ३१/७/२०१०** ४) विशेष भूसंपादन अधिकारी, मेट्रो सेंटर-३,ठाणे यांचेकडील पत्र **क्र.भूस/मे.से-३/एसआर-४६३ दि.११/८/२०१०** ५) विशेष भूसंपादन अधिकारी, उल्हास खोरे प्रकल्प,ठाणे यांचेकडील पत्र क्र **भूसंपादन/टे.नं.१/वशी-५४७४५ दि. १७/८/२०१०**

५. अर्जदार यांनी सादर केलेले हमीपत्र दिनांक १/७/२०१०

६. अर्जदार यांनी सादर केलेले शपथपत्र दि.३०/९/२०१०

६. इकडील कार्यालयाने दिनांक २९/९/२०१० रोजीचे ' महाराष्ट्र जनमुद्रा' या वृत्तपत्रात प्रसिध्द केलेला जाहिरनामा

आदेश :-

ज्याअर्थी **श्री.गोपीकिसन जी पाटील रा.जुचंद्र ता.वसई, जि.ठाणे** यांनी ठाणे जिल्हयातील वसई तालुक्यातील मौजे -जूचंद्र येथील स.नं./हि.नं. ३८०/४ (जुना ३४४/४) क्षेत्र १०१०-०० चौ.मी. व मौजे- चंद्रपाडा येथील स.नं.८५/२(जुना स.नं.३५८/२) क्षेत्र ३४४०-०० चौ.मी., स.नं.८५/३ (जुना स.नं.३५८/३) क्षेत्र ३६४०-०० चौ.मी. असे एकूण क्षेत्र ८१७०-०० चौ.मी. जागेचा रहिवास या बिगरशेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्याची परवानगी मिळण्या बाबत अर्ज केलेला आहे.

आणि ज्या अर्थी, प्रस्तावित जमीनीस बिनशेती परवानी देण्याच्या संदर्भात **दिनांक २९/९/२०१० रोजीचे दैनिक ' महाराष्ट्र जनमुद्रा '** या वृत्तपत्रात जाहीरनामा प्रसिध्द करणेत आला होता. सदर जाहीरनामा वृत्तपत्रात प्रसिध्द झाल्यापासून ७ दिवसांचे मुदतीत एकही तक्रार/ हरकत या कार्यालयास प्राप्त झाली नाही.

त्याअर्थी आता महाराष्ट्र जमीन महसुल अधिनियम १९६६ चे कलम ४४ अन्वये त्यांच्याकडे निहित करण्यांत आलेल्या अधिकारांचा वापर करुन उक्त जिल्हाधिकारी याद्वारे, कन्हैया लक्ष्मण म्हात्रे यांना ठाणे जिल्हयातील वसई तालुक्यातील मौजे -जूचंद्र येथील स.नं./हि.नं. ३८०/४ (जुना ३४४/४) क्षेत्र १०१०-०० चौ.मी. व मौजे- चंद्रपाडा येथील स.नं.८५/२(जुना स.नं.३५८/२) क्षेत्र ३४४०-०० चौ.मी., स.नं.८५/३ (जुना स.नं.३५८/३) क्षेत्र ३६४०-०० चौ.मी. असे एकूण क्षेत्र ८१७०-०० चौ.मी. जागेचा रहीवास या बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्या बाबत पुढील शर्तीवर अनुज्ञा (परमीशन) देण्यांत येत सिडकोकडील मंजूर नकाशाप्रमाणे खालील क्षेत्रावर बांधकाम अनुज्ञेय नाही.

१. चॅनल रिझर्व्हेशन एरिया - १४८-४६ चौ.मी.
२. २०मी.वाईड डी.पी.रोड - ४१०-८६ चौ.मी.

३. एक्झस्टींग रोड एरिया	- २०२-५० चौ.मी.
४. सी.आर.झेड एरिया (नॉट डिडक्टेबल फॉर्म एफएसआय)	- ९४३-०५ चौ.मी.
५. आर.जी. @ १५ टक्के	- १०९९-२३ चौ.मी.
६. सी.एफ.सी. @ ५ टक्के	- ३६६-४१ चौ.मी.

त्या शर्ती अशा:-

१ ही परवानगी अधिनियम त्याखालील केलेले नियम यांना अधिन ठेवून देण्यांत आलेली आहे.

२ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) अशा जमीनीचा वापर व त्यावरील इमारतीच्या आणि किंवा अन्य बांधकामाचा उपयोग उक्त जमीनीचा ज्या प्रयोजनार्थ उपयोग करण्यांस परवानगी देण्यांत आली असेल त्याच प्रयोजनार्थ केला पाहिजे. आणि त्याने अशी जमीन किंवा तिचा कोणताही भाग किंवा अशी इमारत यांचा इतर कोणत्याही प्रयोजनार्थ जिल्हाधिकारी ठाणे यांच्याकडून तशा अर्थाची आगाऊ लेखी परवानगी मिळविल्या शिवाय इतर कोणताही वापर करता कामा नये. इमारतीच्या वापरावरुन जमिनीचा वापर ठरविण्यांत येईल.

३ अशी परवानगी देणा-या प्राधिका-याकडून अशा भूखंडाची किंवा त्यांचे जे कोणतेही उपभूखंड करण्या बाबत मंजूरी मिळाली असेल त्या उपभूखंडाची आणखी पोट विभागणी करता कामा नये.

अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (अ) जिल्हाधिकारी व संबधित नगरपालिका प्राधिकरण यांचे समाधान होईल अशा रीतीने अशा जमीनीत रस्ते,गटारे वगैरे बांधून आणि (ब) भूमापन विभागा कडून अशा भूखंडाची मोजणी व त्यांचे सीमांकन करुन ती जमीन या आदेशाच्या तारखे पासुन एक वर्षाच्या आंत मंजूर आराखडया प्रमाणेच काटेकोरपणे विकसित केली पाहिजे. आणि अशा रीतीने ती जमीन विकसित केली जाई पर्यंत त्या जमीनीची कोणत्याही रीतीने विल्हेवाट लावता कामा नये.

५ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीस असा भूखंड विकावयचा असेल किंवा त्यांनी इतर प्रकारे विल्हेवाट लावायची असेल तर अशा अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने तो भूखंड या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेल्या शर्तीचे पालन करुनच विकणे किंवा अशा शर्तीनुसारच त्याची अन्य प्रकारे विल्हेवाट लावणे आणि त्यांचे निष्पादित केलेल्या विलेखात तसा खास उल्लेख करणे हे त्यांचे कर्तव्य असेल.

६ या सोबत जोडलेल्या सिडकोने मंजूर केलेल्या स्थळ आराखडयात आणि किंवा इमारतीच्या नकाशात निर्दिष्ट केल्या प्रमाणेच जोते क्षेत्रावर बांधकाम करण्या विषयी ही परवानगी देण्यांत आलेली आहे. सदर भूखंडातील नकाशात दर्शविल्या प्रमाणेच उर्वरित क्षेत्र विना बांधकाम मोकळे सोडले पाहिजे.

६अ) प्रस्तावित बांधकाम हे सिडको मंजूर नकाशात दर्शविलेल्या मजल्या पेक्षा जास्त मजल्याचे असू नये.

७ प्रस्तावित इमारत किंवा कोणतेही काम (असल्यास) त्यांच्या बांधकामास सुरुवात करण्यापुर्वी अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने (ग्रँटीने) सिडको यांची असे बांधकाम करण्या विषयाची आवश्यक ती परवानगी मिळविणे हे अशा व्यक्तीवर बंधनकारक असेल.

८ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने सोबत जोडलेल्या सिडको मंजूर नकाशात दर्शविल्या प्रमाणे सीमांतिक मोकळे अंतर (ओपन मार्जीनल डिस्टेंसेस) सोडले पाहिजे.

९ या आदेशाच्या दिनांका पासून एक वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचा बिगर शेती प्रयोजनासाठी वापर करण्यास सुरुवात केली पाहिजे. मात्र वेळोवेळी असा कालावधी वाढविण्यांत आला असेल तर ती गोष्ट अलाहिदा. अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उपरोक्त प्रमाणे न केल्यास ही परवानगी आपोआप रद्द झाली असल्याचे समजण्यांत येईल.

१० अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने अशा जमीनीचे बिगर शेतकी प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस ज्या दिनांका पासून सुरुवात केली असेल किंवा ज्या दिनांकास त्यांने अशा जमीनीच्या वापरात बदल केला असेल तर तो दिनांक त्याने एक महिन्याच्या आंत तलाठया मार्फत वसई तहसिलदारांस कळविले पाहिजे. जर तो असे करण्यांस चुकेल तर महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरातील बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ मधील नियम ६ अन्वये त्याच्यावर कार्यवाही करण्यांस असा अनुज्ञाग्राही पात्र ठरेल.

११ अशा जमीनीचा त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस अनुज्ञाग्राहीस परवानगी देण्यांत आली असेल त्या प्रयोजनार्थ वापर करण्यांस प्रारंभ करण्याच्या दिनांका पासून सदर अनुज्ञाग्राहीने त्या जमीनीच्या संबंधात दर चौ. मी. मागे रुपये ०-१०-० या दराने बिगर शेतकी आकारणी दिली पाहिजे. किंवा परवानगीच्या तारखेच्या पूर्वलक्षी प्रभावाने अथवा त्यानंतर अंमलात येणारे बिनशेती आकार देणे बंधनकारक राहिल.अशा जमिनीच्या वापरात कोणत्याही प्रकारचा बदल करण्यांत आला तर त्याप्रसंगी निराळया दराने बिगरशेतकी आकारणीच्या हमीची मुदत अजून समाप्त व्हावयाची आहे ही गोष्ट विचारात घेण्यांत येणार नाही.

१२ प्रस्तावित जमिनीची अतितातडीची मोजणी फी रक्कम रुपये ५४,०००/- (अक्षरी रुपये चोपन्न हजार मात्र) चलन क्र. ५७५/२०१० (भारतीय स्टेट बँक चलन क्र ११७७) दिनांक २८/१०/२०१० अन्वये शासन जमा केली आहे.

१३ भूमापन विभागाकडून जमीनीची मोजणी करण्यांत आल्या नंतर अशा जमीनीचे जितके क्षेत्रफळ आढळून येईल तितक्या क्षेत्रफळानुसार या आदेशात आणि सनदीमध्ये नमूद केलेले क्षेत्र तसेच बिगरशेतकी आकारणी यांत बदल करण्यांत येईल.

१४ सदर जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून दोन वर्षाच्या कालावधीत अनुज्ञाग्रीने अशा जमीनीवर आवश्यक ती इमारत बांधली पाहिजे. अन्यथा सदरहू आदेश रदद समजण्यांत येईल. व अनुज्ञाग्राही यांना अकृषिक परवानगीसाठी नव्याने अर्ज सादर करावा लागेल.

१५ पुर्वीच मंजूर केलेल्या नकाशाबरहुकुम अगोदरच बांधलेल्या इमारतीत अनुज्ञाग्राहीने कोणतीही भर घालता कामा नये किंवा ती मध्ये कोणताही फेरबदल करता कामा नये. मात्र अशी भर घालण्यासाठी किंवा फेरबदल करण्यासाठी जिल्हाधिका-यांची परवानगी घेतली असेल आणि अशा भरीचे किंवा फेरबदलाचे नकाशे मंजूर करुन घेतले असतील तर ती गोष्ट वेगळी.

१६ अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने आजुबाजुच्या परिसरांत अस्वच्छता व घाण निर्माण होणार नाही अशा रीतीने आपल्या स्वत:च्या खर्चाने आपली पाणीपुरवठयाची व सांडपाण्याचा निचरा करण्याची व्यवस्था केली पाहिजे.

१७ जमीनीच्या बिगरशेतकी वापरास प्रारंभ केल्याच्या दिनांका पासून एक महिन्याच्या कालावधीत अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने महाराष्ट्र जमीन महसुल (जमीनीच्या वापरात बदल व बिगरशेतकी आकारणी) नियम १९६९ यातील अनुसूची पाच मध्ये दिलेल्या नमुन्यात एक सनद करुन देऊन तीत या आदेशातील सर्व शर्ती समाविष्ट करणे त्यास बंधनकारक असेल

१८अ या आदेशात आणि सनदी मध्ये नमूद केलेल्या शर्तीपैकी कोणत्याही शर्तीचे अनुज्ञाग्राही व्यक्तीने उल्लंघन केल्यास उक्त अधिनियमाच्या उपबंधान्वये असा अनुज्ञाग्राही ज्या कोणत्याही शास्तीस पात्र ठरेल त्या शास्तीस बाधा न येऊ देता ठाण्याच्या जिल्हाधिका-यास तो निर्दिष्ट करेल असा दंड आणि आकारणी भरल्यानंतर उक्त जमीन किंवा भूखंड अर्जदाराच्या ताब्यात राहू देण्याचा अधिकार असेल.

१८ब वरील खंड अ) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरीही या परवानगीच्या तरतूदीविरुदध जाऊन कोणतीही इमारत किंवा बांधकाम उभे करण्यांत आले असेल किंवा तरतूदी विरुदध या इमारतीच्या किंवा बांधकामाचा वापर करण्यांत आला असेल तर विनिर्दिष्ट मुदतीच्या आंत अशा रीतीने उभारलेली इमारत काढून टाकण्या विषयी किंवा तीत फेरबदल करण्याविषयी ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याने निर्देश देणे विधी संमत

4

असेल. तसेच ठाण्याच्या जिल्हाधिका-याला अशी इमारत किंवा बांधकाम काढून टाकण्याचे किंवा तीत फेरदल करण्याचे काम करवून घेण्याचा किंवा त्या प्रीत्यर्थ आलेला खर्च अनुज्ञाग्राही व्यक्तीकडून जमीन महसुलाची थकबाकी म्हणून वसुल करुन घेण्याचा अधिकार असेल.

१९ दिलेली ही परवानगी मुंबई कुळवहिवाट व शेतजमीन अधिनियम १९४८, महाराष्ट्र ग्रामपंचायत अधिनियम आणि नगरपालिका अधिनियम इ.सारख्या त्या वेळी अंमलात असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्याचे कोणतेही उपबंध प्रकरणाच्या अन्य संबंधीत बाबींच्या बाबतीत लागू होतील. त्या उपबंधाच्या अधिन असेल.

२० प्रस्तावित जमिनीच्या बिगरशेतकी आकारणीच्या पाचपट रक्कम रु. ४,०८५ /- (अक्षरी रु.चार हजार पंच्याऐंशी मात्र) रुपांतरीत कर (कन्व्हर्शन टॅक्स) म्हणून चलन क्र. ६१२/२०१० (भारतीय स्टेट बँक चलन क्र ११६१) दिनांक २८/१०/२०१० अन्वये सरकार जमा केली आहे.

२१ अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको यांचे कडील मंजूर नकाशाबरहुकुमच बांधकाम केले पाहिजे. त्यात सिडको व महसुल खात्याचे पूर्व परवानगी शिवाय कोणताही बदल करता येणार नाही.

२२ अनुज्ञाग्राही यांनी सिडको कडील बांधकांम नकाशा व्यतिरिक्त जादा बांधकाम केल्यास अगर बांधकामा मध्ये बदल करुन जादा चटाईक्षेत्र निदेशांक वापरल्यास अनुज्ञाग्राही हे महाराष्ट्र प्रादेशिक नगररचना अधिनियम १९६६ चे कलम ५२ अन्वये फौजदारी स्वरुपाचा गुन्हा दाखल करण्यांस पात्र रहातील व असे जादा बांधकाम दूर करण्यांस पात्र राहील.

२३. अनौपचारिक संदर्भाने तहसिलदार (रेतीगट) ठाणे यांचेकडील पत्र क्रमांक रेतीगट/गौख/ टे-५/कावि-३६५/२०१० दिनांक २८/१०/२०१० अन्वये जोता क्षेत्रावर होणारे गौण खनिज उत्खनन ८२५ ब्रास वर होणारे स्वामीत्व धनाची रक्कम रु.१,६५,०२५/- (अक्षरी रु. एक लाख पासष्ठ हजार पंचवीस मात्र) चलन क्र. ३६५/१० (भारतीय स्टेट बँक शाखा ठाणे चलन क्र ११८३) दिनांक २८/१०/२०१० अन्वये भरणा केले आहेत.

२४. असो. प्लॅनर सिडको वसई यांचे दिनांक ७/७/२०१० चे परवानगी मधील सर्व शर्ती अनुज्ञाग्राही यांचेवर बंधनकारक राहतील.

सही/-
(ए. एल जऱ्हाड)
जिल्हाधिकारी ठाणे.

प्रति,
श्री.गोपीकिसन जी पाटील
रा.जुचंद्र ता.वसई, जि.ठाणे

आदेश निर्गमित केले
जिल्हाधिकारी ठाणे करिता
२०/१०/१०